



TRIBUNALE DI VICENZA

FALLIMENTO N. 204/2014 REG. FALL.

Avviso di vendita di beni immobili

Il esperimento

Il sottoscritto Dott. Marco Grassetto, Professionista Delegata alle operazioni di vendita del compendio immobiliare di pertinenza del Fallimento in epigrafe dal Giudice Delegato Dott. Giulio Borella in data 29.08.2016

rende noto quanto segue.

Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO n. 9 (*Individuato negli elaborati grafici come "U.M.I. N. 19"*):

Ubicazione: Schio – località Giavenale (VI) in Via Valerio Caroti.

Il perito segnala che: *"Il lotto edificabile è denominato U.M.I n. 19 del Piano di Lottizzazione "Perequazione 8 – Le Pignare", le cui opere di urbanizzazione, recentemente collaudate, sono in consegna alla P.A.. Il relativo Piano Attuativo è stato approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 49 del 20 aprile 2009 e successive varianti"*.

Diritto venduto: Piena proprietà per la quota di 1/1.

Bene: Terreno edificabile.

Descrizione: Trattasi di terreno edificabile inserito in una nuova lottizzazione di recente ultimazione, della superficie catastale e reale pari a mq. 1137 ed una volumetria massima realizzabile di mc. 1403,5 con forma rettangolare ed è pressoché pianeggiante. Il lotto dispone di una superficie di mq. 50 destinata a parcheggio privato ad uso pubblico ai sensi dell'art. 3 comma 10 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

Identificazione Catastale:

Comune di Schio (VI) – C.T. – Fg. 24

Mapp. 1027, Classe 4, Are 1.40, RD Euro 0,76, RA Euro 0,40;

Mapp. 1029, Classe 4, Are 0.03, RD Euro 0,02, RA Euro 0,01;

Mapp. 1045, Classe 3, Are 9.66, RD Euro 7,73, RA Euro 3,74;

Mapp. 1104, Classe 3, Are 0.28, RD Euro 0,22, RA Euro 0,11;

Mapp. 1099, Classe 3, Are 0.50, RD Euro 0,40, RA Euro 0,19.

Confini: Il perito rileva quanto segue: *"L'area risulta confinante con le particelle di cui ai m.n. 1039, 1096, 1105, 212, 1028, 1046, 1000"*.

Situazione urbanistica – Notizie ex art. 173 quater disp. att. c.p.c.: 1) Destinazione urbanistica - Il perito rileva quanto segue: *"L'immobile ricade in zona territoriale omogenea di tipo "C2" – zona*

soggetta ai meccanismi della “perequazione urbanistica” ed individuato nell’ambito della scheda PER N. 8”.

Pratiche edilizie: Il perito rileva quanto segue: *“Ai fini dell’edificazione è stato depositato presso il Comune di Schio in data 14.06.2013 n. di riferimento pratica 34316, un progetto contenente la realizzazione di un edificio ad uso residenziale costituito da una casa di testa indipendente e da tre appartamenti in condominio”.*

Vincoli giuridici: Il perito rileva che dal progetto di realizzazione *“La casa di testa è interessata da un contratto preliminare di vendita datato 22.05.2013. Tale edificio dovrà essere consegnato finito con le caratteristiche indicate nell’elenco opere allegato al preliminare suddetto e con costi di realizzo che verranno indicati successivamente. Il bene oggetto di preliminare ha una cubatura complessiva di mc. 570,67 che insistono su una superficie di terreno pari a mq. 528 circa. La cubatura residua della parte destinata ad appartamenti è pari a mc. 832,83 (mc. 1403,5-570,67) che insistono su una superficie residua di terreno pari a mq. 609 (mq. 1137-528). Ne consegue che il rapporto edificabile della porzione di terreno interessata dall’edificazione della casa di testa sia pari a 1,08 mc/mq mentre la rimanente porzione interessata dai tre appartamenti sia pari a 1,37mc/mq. Sulla base della previsione progettuale diverse sono quindi anche le valutazioni dei due appezzamenti di terreno”.* Inoltre, nella certificazione notarile redatta dal Notaio Michele Gambino in data 30.06.2016, lo stesso identifica una *“servitù di passaggio pedonale e carraio a carico della particella 694 ed a favore delle particelle 423, 693 e 697 e servitù di passaggio con ogni mezzo 696 e 692 ed a favore delle particelle 423, 697, 693, 704, 700 e di cui all’atto autenticato nelle firme del Notaio G. Carraro di Schio in data 14 ottobre 1992 al n. 74247 del repertorio, registrato a Schio il 03 novembre 1992 al n. 1308 ed ivi pure trascritto il 13 novembre 1992 ai nn. 7896/6002; [...] convenzione edilizia e di cui all’atto ricevuto dal Notaio F. De Stefano di Schio in data 24 febbraio 2010 al n. 22939 del repertorio, trascritto a Schio il 18 Marzo 2010 ai nn. 2725/1947; [...] vincolo di destinazione d’uso a parcheggio privato ad uso pubblico a carico delle particelle 1008, 1093, 1119, 1099, 1100, 1102 e di cui all’atto ricevuto dal Notaio F. de Stefano di Schio in data 29 Gennaio 2013 al n. 25949 del repertorio, trascritto a Schio il 27 Febbraio 2013 ai nn. 1912/1329”.*

Si rimanda comunque espressamente alla perizia di stima predisposta dall’Esperto Geom. Elvio Bolfe in data 29.01.2016 per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita, nonché alle risultanze della certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio Michele Gambino in data 20.05.2016 e successiva integrazione del 30.06.2016.

PREZZO BASE: Euro 210.000,00 (duecentodiecimila/00) come da valore ridotto a seguito di precedente esperimento.

OFFERTA MINIMA: Euro 157.500,00 (centocinquantasettemilacinquecento/00) pari al prezzo base ridotto di un quarto.

Rilancio minimo: Euro 2.000,00 (duemila/00), come stabilito dal G.D. con ordinanza del 29.08.2016.

Stato di occupazione: Libero.

Il Giudice Delegato ha confermato Custode il Dott. Alessandro Campana, Curatore del Fallimento in epigrafe.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA SENZA INCANTO

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Professionista Delegato il giorno 12/02/2018 alle ore 13:00 presso APAG – Piazza Pontelandolfo n. 6 – 36100 Vicenza.

1. Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno non festivo (e, comunque, con esclusione del sabato) precedente a quello fissato per l'apertura delle buste.
2. Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.), può fare offerte d'acquisto.
3. Le offerte, in marca da bollo da Euro 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso APAG – Piazza Pontelandolfo n. 6 – 36100 Vicenza (tel. 0444 1497000 – e-mail info@apag.pro). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del Giudice Delegato e il nome del Professionista Delegato, il numero del Fallimento, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data e ora di ricezione della busta.
4. Le offerte dovranno essere compilate secondo il modello fac-simile in uso (disponibile presso il sito del Tribunale di Vicenza, sezione “Vendite Giudiziarie – Come partecipare”, presso la sede APAG o sul sito all'indirizzo www.apag.pro) e contenere le seguenti informazioni:
 - l'indicazione del Tribunale e del numero di Fallimento;
 - l'indicazione del Giudice Delegato a cui è assegnato il Fallimento;
 - l'indicazione del Professionista Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.;
 - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvi i casi di legge**), il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato dovrà rendere autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da entrambi i genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, che dovrà essere inserita nella busta. Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale dovrà essere indicata la partita IVA e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione. Se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegata visura CCIAA aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, da cui risulti l'attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in udienza; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile: i procuratori legali possono presentare anche offerta per persona da nominare. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune sede di

questo Tribunale; in mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria dei Fallimenti del Tribunale di Vicenza;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dall'ordinanza di vendita, dall'avviso di vendita, dalla perizia;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad oltre 1/4 rispetto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione;
- il termine di versamento del saldo prezzo, nel caso in cui questo venga versato in un'unica soluzione, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà superare i 120 giorni. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dall'aggiudicazione. Laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di pagamento rateale, dovrà dichiararlo nell'offerta; in ogni caso il termine per il pagamento rateale non potrà essere superiore a 12 mesi e dovrà avere cadenza mensile con rate aventi pari importo. In caso di pagamento rateale l'offerente, qualora l'immobile venga a lui aggiudicato, potrà chiedere comunque l'immediata immissione nel possesso del bene, ma dovrà essere prestata fideiussione bancaria autonoma e a prima di richiesta, della durata pari al termine di pagamento dell'ultima rata e per un importo pari almeno al 30% del prezzo di aggiudicazione; il mancato pagamento anche di una sola rata, peraltro, comporterà decadenza dall'aggiudicazione e le rate versate rimarranno acquisite alla procedura a titolo di multa. L'offerta potrà prevedere infine anche il pagamento del prezzo a mezzo accollo dei debiti del debitore, ex artt. 508-585 c.p.c., ovvero attraverso accensione di apposito mutuo;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto, di conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni e di aver visionato l'immobile con il Custode.

All'offerta dovrà essere allegata:

- se offerta di persona fisica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale e, se in comunione legale dei beni, anche del coniuge;
- se offerta nel caso di minore: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale di entrambi i genitori e copia autentica dell'Autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se offerta di persona giuridica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante nonché visura camerale aggiornata entro i tre mesi precedenti alla vendita, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- un assegno circolare non trasferibile (a titolo di cauzione) intestato a "**FALL. 204/2014 TRIB. VICENZA**", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto.

5. **L'offerta non è valida** se non è prestata cauzione o se perviene oltre il termine.

6. **L'offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni.** Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Giudice Delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente.

7. **L'offerta di acquisto non è efficace** se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo base sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

8. Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta per tutti i lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se l'acquirente si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, cesserà di essere obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

MODALITÀ DELL'AGGIUDICAZIONE – SALDO PREZZO

- 1) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:
- in caso di unica offerta, se il prezzo offerto è inferiore (di non più di 1/4) al prezzo base stabilito nell'avviso di vendita, il Giudice Delegato si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita;
 - in caso di unica offerta, pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato;
 - in caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il rilancio è pari all'importo suindicato. In tal caso il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro 1 minuto dal rilancio precedente. Nel caso in cui le parti non siano disponibili ad effettuare la gara, ex art. 573, co. 3, c.p.c.: **1)** sarà preferita quella di importo più alto; **2)** sarà preferita quella che prevede termini di pagamento più brevi; **3)** in caso di parità assoluta delle offerte e condizioni, modalità e tempi di pagamento, sarà preferita quella presentata per prima. Se l'entità dell'offerta risultasse comunque inferiore al valore dell'immobile il giudice si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita;
 - non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un sesto a quello di aggiudicazione;
 - nel caso in cui, nei 10 giorni prima del giorno fissato per la vendita, sia presentata offerta per l'assegnazione, la stessa sarà comunque preferita, nel caso in cui il prezzo offerto dagli offerenti sia inferiore al valore dell'immobile così come indicato nell'ordinanza di vendita.
- 2) Nella vendita senza incanto, l'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.
- 3) L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c della procedura il residuo prezzo (prezzo di aggiudicazione detratti l'importo per cauzione già versato); il termine per il deposito, se non indicato nell'offerta, è di **120 giorni** dall'aggiudicazione; nello stesso termine dovrà essere versato un deposito (per il pagamento degli oneri fiscali) pari al 15% del prezzo di aggiudicazione o nella diversa misura che sarà indicata dal Professionista Delegato; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere depositata, presso la sede APAG, la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

- 4) L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita (è possibile richiedere informazioni in proposito al Custode Giudiziario e/o al Professionista Delegato); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato stesso.
- 5) In caso di mancato versamento del prezzo nel termine anzidetto, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione. Inoltre, qualora dalla successiva vendita dell'immobile dovesse ricavarsi una somma inferiore a quella offerta dal precedente aggiudicatario decaduto, questi sarà tenuto al pagamento della differenza.
- 6) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, che debbono essere compiute in Cancelleria dei Fallimenti o davanti al Giudice Delegato o dal Cancelliere, dovranno essere effettuate dal Professionista Delegato presso la sede APAG ai recapiti disponibili sul sito www.apag.pro, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Professionista Delegato o al Custode Giudiziario (come da circolare del Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione della Giustizia Civile, prot. N. m_dg.DAG.06/12/2006.129650.U).

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Gli immobili di proprietà del Fallimento sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene, ai sensi dell'art. 107 L.F., nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal soggetto fallito – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Professionista Delegato presso APAG – Piazza Pontelandolfo n. 6 – 36100 Vicenza.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solamente gli oneri fiscali.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima che deve essere consultata dall'offerente, ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

PUBBLICITÀ

ai sensi dell'art. 490 c.p.c.

- affissione per almeno tre giorni continui all'albo del Tribunale di Vicenza;
- pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche (a partire dal momento in cui verranno promulgate le specifiche tecniche);
- pubblicazione nei siti internet www.tribunale.vicenza.giustizia.it, www.astalegale.net, www.aste.com gestiti rispettivamente da AstaLegale e da Aste On Line, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione, per estratto, sul periodico "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA".

ULTERIORI INFORMAZIONI

Sul sito internet www.apag.pro è stata pubblicata la documentazione utile tra cui la perizia di stima e l'avviso di vendita.

■ * * *

Il Giudice Delegato ha confermato Custode il Curatore Dott. Alessandro Campana, con studio in Bassano del Grappa (VI), Via Cartigliana n. 125/C, tel. 0424.568140, fax 0424.568139 e-mail: alessandro.campana@pentacomrisorse.it, con l'incarico tra l'altro di:

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche formando e ad inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita, della/e relazione/i del custode e della perizia di stima;
- organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;
- fornire agli interessati l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

Le visite dell'immobile, concordate con il Custode giudiziario, saranno gratuite.

Vicenza, lì 14 novembre 2017

Il Professionista Delegato

Dott. Marco Grassetto

